

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

- 1.1 Das sonstige Sondergebiet „AGRI-PV Kulturanbau“ dient im Rahmen einer Zwischennutzung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB der Errichtung und dem Betrieb von hoch aufgestellten Freiflächen-Photovoltaikanlagen...
1.2 Das sonstige Sondergebiet „AGRI-PV II“ dient im Rahmen einer Zwischennutzung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB der Errichtung und dem Betrieb von bodennah aufgestellten Freiflächen-Photovoltaikanlagen...
1.3 Nach Ablauf der Befristung sind die innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete vorhandenen Modulreihen mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen, Anlagen für die Energiespeicherung und -verarbeitung, Umspannstationen, Wechselrichterstationen und Zaunanlagen vollständig zu entfernen.
1.4 Als Folgenutzung wird für die festgesetzten sonstigen Sondergebiete Fläche für die Landwirtschaft im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt.
1.5 Die maximale Grundflächenzahl wird für die festgesetzten sonstigen Sondergebiete auf 0,60 begrenzt.
1.6 Zulässig sind Höhen für Modulreihen mit Solarmodulen im sonstigen Sondergebiet „AGRI-PV Kulturanbau“ bis zu einer lichten Höhe von 3,50 m und im sonstigen Sondergebiet „AGRI-PV II“ bis zu einer lichten Höhe von 2,50 m oberhalb des anstehenden Geländes.
1.7 Zulässig sind Höhen für die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen, Anlagen für die Energiespeicherung und -verarbeitung, Umspannstationen, Wechselrichterstationen bis zu 4,50 m oberhalb des anstehenden Geländes.
1.8 Zulässig sind Höhen für Zaunanlagen bis zu 2,00 m oberhalb des anstehenden Geländes.
2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
2.1 Die mit A festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Gehölzflächen heimischer und standorttypischer Baum- und Straucharten zu erhalten.
2.2 Die mit B festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als ansteigende Sichtschutzhecken heimischer und standorttypischer Sträucher zu entwickeln.
2.3 Die mit C festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Trocken- bzw. Halbrockenrasen zu entwickeln.
2.4 Die mit D festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Streuobstwiese aus heimischen und standorttypischen Obstgehölzen zu entwickeln.
2.5 Die mit E gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als naturnahe Wiese zu entwickeln.

Hinweise

- Altlasten: Sollten auf den Grundstücken im Bebauungsplangebiet im Zuge von Maßnahmen jeglicher Art Kontaminationen im Boden und der Bausubstanz und organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie auf den Flächen abgeklärte Abfälle und Auffüllungen festgestellt werden, so ist gemäß §§ 30 und 311 BbgAbfBodG und uAWBauB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen.
Bodendenkmalschutz: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 BbgDSchG (GVBl.04, (Nr. 09), S.215) die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.
Kampfmittel: Für den Planungsraum ist der Kampfmittelverdacht zu prüfen. Gegebenenfalls ist bei der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

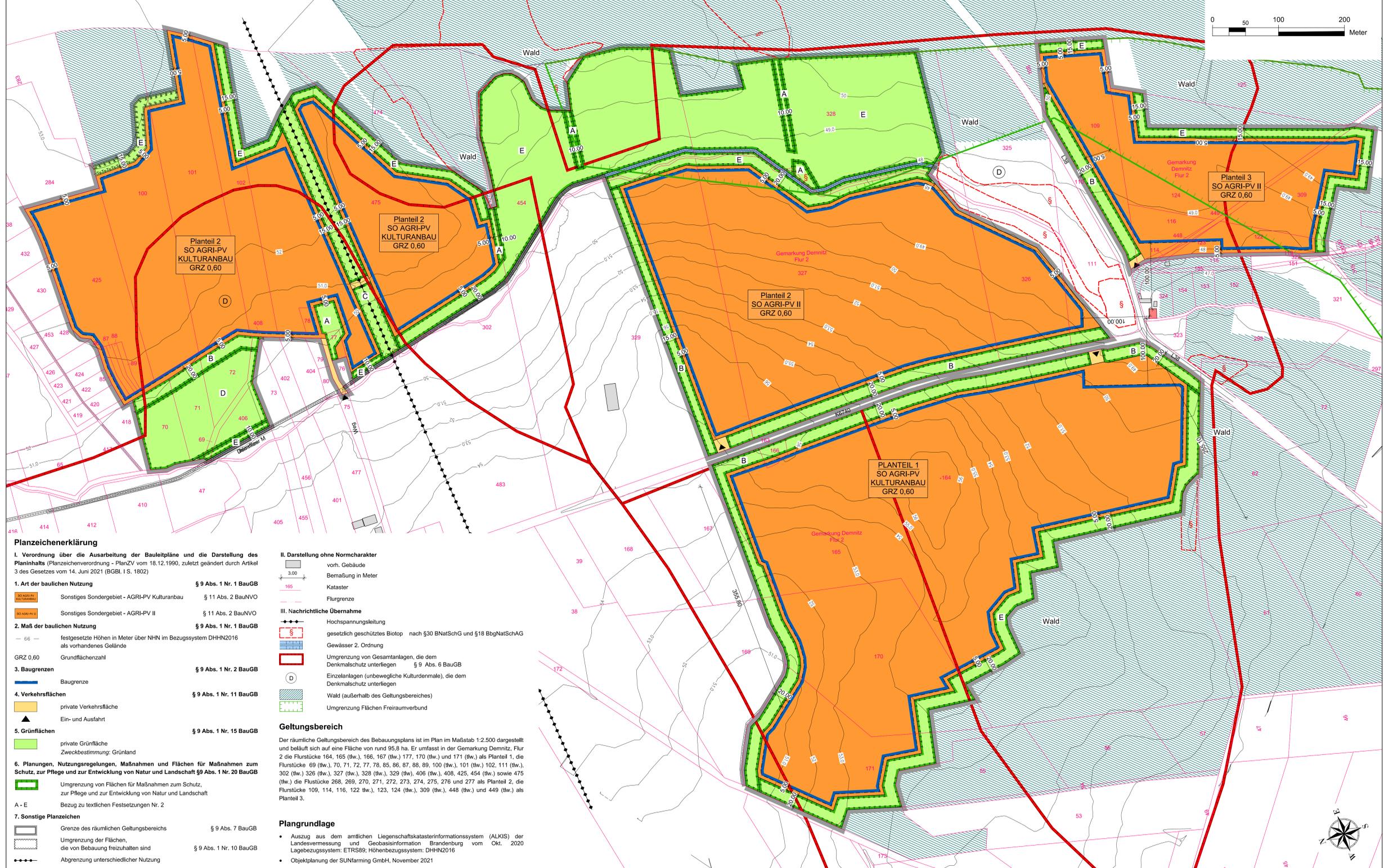
- Avifauna: Zeitliche Beschränkung des Starts der bauvorbereitenden und direkten Baumaßnahmen hinsichtlich der Avifauna auf die brutfreie Periode (Ende Juli bis Februar) zur Vermeidung von Störungen.
Zwängende Bauzeitenregelung im Bereich des Brutplatzes des Fischadlers
Innerhalb der sonstigen Sondergebiete „AGRI-PV Kulturanbau“ erfolgt die Anlage von je 2 Feldlerchenfenstern je 10 ha mit einer Breite von 20 x 20 m.
Innerhalb der sonstigen Sondergebiete „AGRI-PV II“ sieht das Planungskonzept vor, dass zur Erhaltung von Lebensräumen der Bodenbrüter die Anordnung der Modulreihen so gestaltet wird, dass jeder 10. Reihenabstand einen dauerhaft besonnten Streifen von mind. 2,50 m ab ca. 9:00 Uhr morgens bis ca. 17:00 Uhr in der Zeit zwischen Mitte April und Mitte September zulässt.
Reptilien: Berücksichtigung der Zaunedecke sowie der potenziellen Habitatbereiche bei Baumaßnahmen.
Amphibien: Wenn die Bauzeit außerhalb der Hauptwanderungszeiten der Amphibien von Oktober bis Februar stattfindet, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
Kleinsäuger: Die Umzäunung der Anlage muss eine Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleisten.

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB können Festsetzungen im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen erfolgen. In diesem Sinne fehlen für die o.g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen das städtebauliche Erfordernis und der bodenrechtliche Bezug. Aus diesem Grund erfolgt die für den Investor verpflichtende Sicherung der Maßnahmen innerhalb des Städtebaulichen Vertrages.

SATZUNG DER GEMEINDE STEINHÖFEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "KLIMAPARK STEINHÖFEL, OT DEMNITZ"

Aufgrund der § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung von ... folgende Satzung über den Bebauungsplan "Klimapark Steinhöfel, OT Demnitz" der Gemeinde Steinhöfel, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

PLANZEICHNUNG TEIL A



Planzeichenerklärung

- I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planungsverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 2 BauNVO
3. Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
5. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
7. Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB

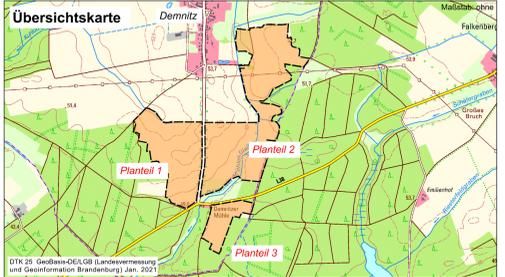
- II. Darstellung ohne Normcharakter
III. Nachrichtliche Übernahme
IV. Geltungsbereich
V. Plangrundlage

Verfahrensvermerke

- 1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.11.2020.
3. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft.
4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
5. Die Satzung des Bebauungsplans, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... öffentlich bekannt gemacht worden.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetz (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09. Februar 2021 (GVBl. I Nr. 5)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362)
Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl.1/13, Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.1/20, Nr.28)
Hauptsatzung der Gemeinde Steinhöfel in der aktuellen Fassung



Bebauungsplan der Gemeinde Steinhöfel "Klimapark Steinhöfel, OT Demnitz"
Entwurf
Stand August 2022
MIKAVI PLANUNG
MIKAVI Planung GmbH
Mühlenstraße 28
17349 Schönbeck
info@mikavi-planung.de